

222 - 04 / 5

ОТЧЕТ

№ 645-1/2019

об оценке ежегодной
арендной платы за объект
недвижимости – земельный участок
площадью 5 113,0 кв.м,
кадастровый № 78:11:0006124:48,
расположенный по адресу:
г. Санкт-Петербург, Анисимовская
дорога, участок 1 (северо-восточнее
дома 17, литера А по Анисимовской
дороге)

Заказчик:
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исполнитель:
ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:
16.09.2019 г.

Дата составления отчета:
19.09.2019 г.

ВХОДЯЩИЙ *44099/19*

23. 09. 2019

ПРИНЯТО В *15 ч 25* МИН

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Центр оценки «Аверс»

199034, Санкт-Петербург,
2-я линия В.О., д. 1/3, лит. А
тел. (812) 320-97-75, факс. (812) 328-80-65
ИНН 7825691464 КПП 780101001

ИО директора

СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исаковой А.Н.

Реквизиты банка:
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
г. Санкт-Петербург
р/с 40702810690170000874
к/с 30101810900000000790
БИК 044030790

Уважаемая Анна Николаевна!

В соответствии с нашим соглашением (Контракт № 04/РЫН-2019 от 11.01.2019г., Задание на оценку объекта недвижимости), специалистами ООО «Центр оценки «Аверс» были оказаны услуги по определению ежегодной арендной платы за объект оценки (земельный участок площадью 5 113,0 кв. м, кадастровый номер 78:11:0006124:48), предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004г. №282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования».

Предполагаемое использование результатов оценки: для установления начальной цены предмета аукциона.

Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., требованиями ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, а также Стандартов и правил оценки Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (в частях, не противоречащих ФСО), членом которой состоит Оценщик, подписавший настоящий отчет. Все исходные данные, принятые допущения и расчеты Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Обращаем Ваше внимание, отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что:

Величина ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок,
расположенный по адресу:

г. Санкт-Петербург, Анисимовская дорога, участок 1 (северо-восточнее дома 17,
литера А по Анисимовской дороге),

предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в
соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 №282-43 «О порядке
предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности
Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для
современного использования», для установления начальной цены предмета
аукциона, по состоянию на 16.09.2019 года оценена суммой:

1 200 000 (Один миллион двести тысяч) руб. без учета НДС.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, связанные с настоящей оценкой, пожалуйста,
обращайтесь непосредственно к нам. Благодарю Вас за предоставленную возможность оказать
услуги для Вашей организации.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Центр оценки «Аверс»

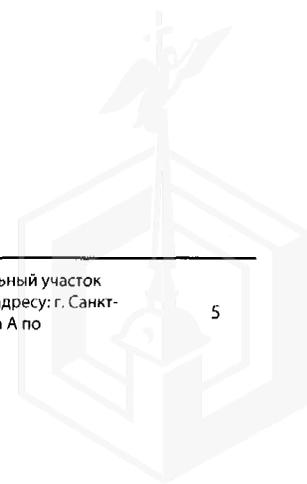


И.Б. Кадушкин

Содержание

1	Основные факты и выводы	6
2	Задание на оценку	11
3	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	12
3.1	Сведения о Заказчике оценки	12
3.2	Сведения об Оценщике.....	12
3.2.1	Сведения об Исполнителе (юридическом лице с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт))	13
3.3	Информация о привлекаемых к проведению и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	13
4	Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	14
4.1	Основные допущения и ограничительные условия	14
4.2	Особые допущения и ограничительные условия	14
5	Применяемые стандарты оценочной деятельности	16
6	Общая часть.....	17
6.1	Основание для проведения оценки.....	17
6.2	Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки	17
6.3	Определение оцениваемой стоимости.....	17
6.4	Дата осмотра объекта. Дата проведения оценки. Дата составления отчета	17
6.5	Ограничения и пределы применения полученного результата.....	18
6.6	Описание процесса проведения оценки. Использованные подходы	18
6.7	Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	19
6.8	Источники информации, используемые при проведении оценки:	19
7	Права, учитываемые при оценке.....	21
8	Описание объекта оценки.....	22
8.1	Характеристика местоположения объекта оценки	22
8.1.1	Ближайшее окружение и границы объекта оценки.....	22
8.1.2	Транспортная и пешеходная доступность объекта, интенсивность транспортных и пешеходных потоков	24
8.1.3	Развитость инженерной инфраструктуры.....	25
8.1.4	Экологическая характеристика территории	25
8.1.5	Анализ градостроительной документации.....	25
8.2	Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	28
9	Анализ рынка объекта оценки.....	33
9.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на июль 2019 г.....	33
9.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта по состоянию на июль 2019 г.....	36
9.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	37
9.4	Анализ рынка земли под индустриальную застройку в Санкт-Петербурге	40
9.4.1	Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений	41
9.4.2	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	48

9.4.3	Основные выводы относительно рынка земель производственного назначения	50
10	Анализ наиболее эффективного использования	55
11	Описание процесса оценки.....	59
11.1	Методология определения величины рыночной арендной платы	59
11.2	Выбор подходов	60
12	Оценка ежегодной арендной платы за земельный участок.....	62
12.1	Согласование результатов	72
13	Сертификация.....	74
14	Список используемой литературы	76
15	Приложения	77
15.1	Копия Задания на оценку.....	77
15.2	Копия страховых полисов Исполнителя и Оценщика.....	78
15.3	Копия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности.....	80
15.4	Копии документов, предоставленных Заказчиком	82



1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Незастроенный земельный участок	
Адрес объекта оценки	г. Санкт-Петербург, Анисимовская дорога, участок 1 (северо-восточнее дома 17, литера А по Анисимовской дороге)	
Краткая характеристика объекта оценки	Параметр	Значение
	Площадь земельного участка, кв. м	5 113,0 ¹
	Категория земель	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	Пищевая промышленность
	Кадастровый номер	78:11:0006124:48
Правообладатель	Кадастровая стоимость земельного участка	26 502 741,07 руб. (5 183,40 руб./ кв. м)
	Балансовая стоимость	Нет данных
	Собственность г. Санкт-Петербурга ²	
Технико-экономические показатели нового объекта недвижимости (согласно утвержденной градостроительной документации)	Параметр	Значение
	Максимальная общая площадь ОКС, кв. м	30 600
	Максимальная высота, м	69

Данные о Заказчике оценки объекта

Полное наименование	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Управление инвестиций» (сокращенно – СПб ГБУ «Управление инвестиций»)
Место нахождения	190013, г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д. 60/129, лит. А, пом. 1-Н ИНН 7809023950, КПП 783801001 ОГРН 1027810269827, дата присвоение ОГРН – 18.11.2002 г.
Реквизиты	Комитет финансов Санкт-Петербурга (СПб ГБУ «Управление инвестиций» л/с 0801002) т/сч. 40601810200003000000 в Северо-Западное ГУ Банка России, г. Санкт-Петербург БИК 044030001

Сведения об оценщике, подписавшем отчет

Сведения об оценщике, подписавшем отчет	Бессарабова Анна Алексеевна ³ - член саморегулируемой организации оценщиков «СМАО» (123007, г. Москва, Хорошевское ш., д. 32А), включен в реестр оценщиков за рег. № 0001302 от 27.12.2007 г.
	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №770066 от 04.07.2005 г., рег. № 7478, СПб Государственный инженерно-экономический университет; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000445-1 от 31.10.2017 г. (бланк 001450-КА1) выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 31.10.2017 г №18/1. Квалификационный аттестат действует до 31.10.2020 г.
	Страховой полис №433-191-076691/18 от 06.11.2018 г. со СПАО «Ингосстрах», период страхования: с 27.11.2018 г. по 26.11.2019г, страховая сумма 300 000 руб. Стаж работы в оценочной деятельности – с 15.12.2004 г.

¹ См. п. 4.2 «Особые допущения» настоящего отчета.

² В соответствии с п. 2 Задания на оценку.

³ Данные об оценщике: <http://ko.smao.ru/registry?id=1302#index>.

Дополнительные сведения

Оценщик осуществляет деятельность по месту фактического нахождения ООО «Центр оценки «Аверс», с которым у Оценщика заключен трудовой договор 01/17 от 17.01.2017 г.

Номер контактного телефона: 8 (812) 320 97 75.

Почтовый адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А.

Адрес электронной почты: info@avg.ru.

Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Специалисты

К проведению настоящей оценки и подготовке отчета иные специалисты-оценщики не привлекались. Информация об экспертах рынка приведена в разделе 3.3 «Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»

Организации

К проведению настоящей оценки и подготовке отчета иные организации не привлекались

Данные об Исполнителе

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщиком заключен трудовой договор

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс» (сокращенно ООО «Центр оценки «Аверс»).

Юридический адрес: 199034, Санкт-Петербург, В.О., 2-я линия, д.1/3, лит. А.

ИНН 7825691464, КПП 780101001,

ОГРН 1037843026704, дата присвоения ОГРН – 02.02.2003 г.

Деятельность ООО «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, проводимой на территории Российской Федерации, дополнительно застрахована на сумму 1100 млн. руб. ООО «АбсолютСтрахование» (полис № 022-073-000645/16, период страхования с 07.12.2016 г. по 31.12.2019 г.).

Исполнитель является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Данные об Отчете

Основание для проведения оценки

- Контракт от 11.01.2019 г. № 04/РЫН-2019, заключенный между Заказчиком и Исполнителем;
- Задание на оценку объекта недвижимости, согласованное СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 2 Задания на оценку объекта недвижимости:

- существующие имущественные/вещные права на земельный участок – право собственности г. Санкт-Петербурга;
- на будущие возводимые улучшения – право собственности инвестора;
- на земельный участок – право владения и пользования инвестора по договору аренды на период строительства объекта недвижимости с возможностью последующего переоформления в долгосрочную аренду сроком на 49 лет

Вид определяемой стоимости

Рыночная

Цель оценки

Определение ежегодной арендной платы за объект оценки, предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования»

Предполагаемое использование результатов оценки

Для установления начальной цены предмета аукциона

Дата осмотра объекта оценки

16.09.2019 г.

Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)

16.09.2019 г.⁴

Порядковый номер и дата составления отчета

Отчет № 645-1/2019 от 19.09.2019 г.

⁴ См. раздел «Особые допущения и ограничительные условия».

Ограничения и пределы применения и полученной итоговой стоимости

Согласно ст. 12 Закона РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина ежегодной арендной платы за объект оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей установления начальной цены предмета аукциона в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации

Полученная итоговая величина ежегодной арендной платы за объект оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки.

Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений

Общие сведения

Зоны ограничений КГИОП СПб

В соответствии с копией письма КГИОП от 09.09.2019 №01-29-1042/19-0-1:

- на оцениваемом земельном участке отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия;
- к земельному участку непосредственно не примыкают ОКН;
- согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 г. № 820-7 (в ред. от 07.07.2016 г.), оцениваемый земельный участок расположен вне зон охраны объектов культурного наследия;
- согласно ст. 34.1 Федерального закона №73-ФЗ от 25.06.2002 (в ред. от 05.04.2016 г.), земельный участок расположен вне границ защитных зон объектов культурного наследия

Ограничения (особый режим использования)

Согласно письму КИО от 01.03.2019 №13564-39/19 ограничения (обременения) в использовании данного участка отсутствуют

Характер рельефа участка

Ровный рельеф, без значительных перепадов высот

Форма участка

Земельный участок имеет четырехугольную трапециевидную форму

Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)

В соответствии с письмом КИО от 01.03.2019 №13564-39/19, в границах оцениваемого земельного участка отсутствуют объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет

Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в Красногвардейском районе г. Санкт-Петербурга, на территории производственной зоны «Ржевка», ограниченной проектируемой магистралью, Ладожским направлением ж.д., проектируемой улицей №1, проектируемой улицей №8, правым берегом р. Охты, проектируемой улицей №9, ул. Химиков, шоссе Революции, в квартале, ограниченном: Анисимовской дорогой, Лапинским проспектом⁵, Индустриальным проспектом, проспектом Маршала Блюхера⁵.

Оцениваемый объект недвижимости расположен в сложившейся промышленной зоне. Ближайшее окружение объекта оценки – готовые и строящиеся объекты производственно-складского назначения, незастроенные земельные участки. Социальная инфраструктура не развита. Кварталы жилой многоэтажной застройки расположены на расстоянии около 2,5 км к югу от объекта оценки

Обеспеченность инженерной инфраструктурой

В районе местоположения оцениваемого объекта есть возможность подключения к городским централизованным системам газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и канализации. Возможность подключения к централизованной сети теплоснабжения отсутствует

⁵ По оси его пересечения с Индустриальным проспектом, дорожно-транспортная развязка отсутствует.

Характеристика транспортной доступности и интенсивности пешеходных потоков вблизи объекта оценки

Доступность объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как «удовлетворительная».

Оцениваемый объект удален от станции метрополитена «Ладожская» на расстояние около 6,4 км по линиям дорожно-транспортной сети.

Съезд на КАД в районе удален от объекта оценки на расстояние около 3,8 км (по линиям дорожно-транспортной сети).

Ближайшая остановка общественного транспорта – «Анисимовская дорога, 41» расположена на пр. Маршала Блюхера в 300 м от оцениваемого объекта. Здесь проходят маршруты автобусов №№19, 191. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков по Анисимовской дороге – низкая.

Оцениваемый объект недвижимости хорошо просматривается со стороны крупной транспортной магистрали района - Индустриального проспекта. Уровень транспортных потоков Индустриального проспекта высокий, пешеходные потоки практически отсутствуют. По Индустриальному проспекту также проходят маршруты городского пассажирского транспорта: автобус №153, маршрутное такси №К-284, ближайшая остановка расположена на расстоянии порядка 1 км.

Подъезд автомобильного транспорта возможен со стороны Анисимовской дороги, со стороны Индустриального проспекта подъездные пути отсутствуют

Экологическое состояние окружающей среды и гидрогеологические характеристики грунтов

Оценщику не было предоставлено документов, прямо свидетельствующих о состоянии окружающей среды в месте локации объекта оценки.

Опираясь на сведения в целом по району, локальному местоположению и на данные, опубликованные в интернет-источниках, можно сделать вывод, о том, что экологическая ситуация в микрорайоне местоположения объекта оценки характеризуется как «удовлетворительная»

Перечень документов (в том числе градостроительных) по объекту оценки, обязательных для проведения оценки

- Задание на оценку объекта недвижимости;
- Копия Выписки ЕГРН б/н в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 78:11:0006124:48.
- Копия письма КГА от 14.08.2019 №01-21-5-29156/19.
- Копия письма КИО от 01.03.2019 №13564-39/19.
- Копия письма ККИ от 12.12.2018 №01-16-3052/17-2-1.
- Копия письма КГИОП от 09.09.2019 №01-29-1042/19-0-1.
- Копия письма КЭИО от 20.08.2019 №01-16-14761/19-0-2.
- Копия письма ГУП «ТЭК СПб» от 02.07.2018 №21-10/24858-1290.
- Копия предварительного заключения ПАО энергетики и электрификации «Ленэнерго» от 02.08.2019 №ЛЭ/16-20/2061.
- Копия ТУ ООО «ПетербургГаз» от 01.08.2019 №03-04/10-6138.
- Копия письма ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 05.08.2019 №исх-04288/48.
- Копия уведомления ГУП «ТЭК СПб» от 02.07.2018 №21-10/24858-1290.
- Копия уведомления УФСГРКК от 26.10.2018 №78/001/029/2018-216049.
- Копия Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 27.04.2010 №518

Особые условия и принятые Оценщиком допущения

- Оценщик не проводил обмеры объекта оценки. На основании требований п. 8.1 Задания на оценку, площадь земельного участка необходимо принять в соответствии с данными документов кадастрового учета. В соответствии с Выпиской из ЕГРН на земельный участок (см. разд. «Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего отчета), площадь оцениваемого объекта составляет 5 113,0 кв. м.
- В распоряжение Оценщика не предоставлены данные о проведении экспертизы грунтов. Оценщик также не проводил самостоятельно экспертизу грунтов и исследования в области инсоляции и ветровой направленности, так как это не входит в компетенцию Оценщика. В расчетах Оценщик исходит из предположения об отсутствии гидрологических, геологических и природно-техногенных факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
- На основании требования п. 6 Задания на оценку объекта недвижимости, дата оценки принята по состоянию на дату осмотра. На основании этого принята дата оценки – 16.09.2019 г.
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
- В рамках настоящего отчета все расчеты выполнены в программе для работы с электронными таблицами Microsoft Office Excel без ограничения точности промежуточных расчетов (количества знаков после запятой), округлены только итоговые значения искомых величин. Таким образом, проверка расчетов на калькуляторе может дать несущественно отличающийся результат

Основные данные и предпосылки, используемые в расчете

Наиболее эффективное использование земельного участка

Размещение промышленных объектов, в параметрах согласно копии письма КГА от 14.08.2019 №01-21-5-29156/19

Разрешенное использование (виды использования) земельного участка по функциональному назначению

Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга зона, в которой расположен объект оценки, по функциональному назначению территории относится к зоне ПД – зоне объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны.

В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 21.06.2016 № 524 (в редакции Постановления Правительства Санкт-Петербурга №464 от 23.07.2019 г.), объект оценки расположен в зоне ТПД1_3 – многофункциональной подзоне объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей.

Согласно письму КГА от 14.08.2019 №01-21-5-29156/19, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – пищевая промышленность (для размещения промышленных объектов)

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке⁶

Подход	Ежегодная арендная плата за объект оценки, руб. (без учета НДС ⁷)	Вес при согласовании
Доходный	Не применялся	-
Затратный	Не применялся	-
Сравнительный	1 200 000	100%

Итоговая величина ежегодной рыночной арендной платы за объект оценки⁸

Ежегодная арендная плата за объект оценки, предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2014 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования» ⁹ , руб. (без учета НДС ¹⁰)	1 200 000
Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, лет	7

6 В соответствии с требованиями ФСО № 3 (разд. «Требования к содержанию отчета об оценке», п. 8).

7 В соответствии с требованиями п. 11.1 Задания на оценку.

8 В соответствии с требованиями ФСО № 3 (разд. «Требования к содержанию отчета об оценке», п. 8).

9 Исходя из срока договора – 84 месяца, определенного на основании п. 9 ст. 39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации.

10 В соответствии с требованиями п. 11.1 Задания на оценку.